

**TRIBUNALE DI LECCO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 156/2021**  
**AVVISO DI PRIMA VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**LOTTO UNICO**  
**1/1 PROPRIETA' PIENA**

**In Comune di LECCO, Via Caprera n.17, facente parte di edificio condominiale posto tra via Caprera e viale della Costituzione denominato “Condominio Caprera – Costituzione”:**

**APPARTAMENTO sito al sesto piano (con ascensore), composto da ingresso, soggiorno, zona pranzo con cucina, vano lavanderia, disimpegno, tre camere (di cui una con bagno privato), servizi, tre balconi, oltre a vano/solaio nel sottotetto al piano nono;**

Identificazione catastale:

\* NCEU Sez. Urb. LEC, foglio 3, mappale 515, subalterno 504, Via Caprera n. 17, P. 6-7, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 8, Sup. Cat. Totale Mq. 170 - Tot. escluse aree scoperte Mq. 167, R.C. € 1.735,30.

CONFINI in contorno in giro da nord in senso orario: - dell' appartamento: prospetto su viale della Costituzione, prospetto su mapp. 1718, prospetto su via Caprera, vano scala comune, proprietà di terzi; del vano/solaio: prospetto su viale della Costituzione, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

All'unità immobiliare sopra descritta competono le proporzionali quote di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e ss c.c. in ragione, secondo quanto precisato dal CTU, di 17,945/1000.

\*\*\*

**VENDITA SENZA INCANTO: 22 NOVEMBRE 2022 ore 10:00**

presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina,

in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n. 2

**PREZZO BASE: € 352.920,00**

**OFFERTA MINIMA: € 264.690,00**

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

\*\*\*

Per visione immobile: Custode giudiziario      AVV. MATTEO BASSO

tel. 333/8068429 – 0341/363503      e-mail: avv.matteobasso@libero.it

Per informazioni sulla vendita: Professionista Delegato AVV. ROBERTO BONACINA

tel. 031/856289      e-mail: legalebonacina@libero.it

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato:  
Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco.

*Tutte le attività che a norma degli artt. 571 cpc e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate, in base alla delega conferita dal Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina, presso il proprio studio in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n. 2.*

\*\*\*

**NOTIZIE URBANISTICHE-EDILIZIE** (come riferite dal Perito estimatore)

\* Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967.

Negli archivi comunali il CTU non ha reperito alcuna pratica edilizia inerente tale unità immobiliare.

*Negli atti di provenienza si dichiara che sono state eseguite opere interne per le quali è stata inviata al Comune di Lecco in data 25.06.1986 ed in data 05.04.1993 (prot. n. 8105) la prescritta relazione descrittiva.*

\* Il CTU ha rilevato che l'immobile oggetto del presente avviso di vendita ricade in zona A1 Tessuto storico dei nuclei di antica formazione di Lecco centro e Pescarenico con destinazione a prevalenza mista.

\* In merito alla conformità edilizia, il CTU ha rilevato la seguente difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni (Rif. ultima scheda catastale in banca dati variazione del 29.07.2009 n. 44479.1/2009 per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione).

Tale difformità è regolarizzabile a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante Pratica edilizia in sanatoria per opere interne, con costi presumibili stimati dal CTU in € 2.500,00

per la Pratica edilizia in sanatoria per opere interne (onorario del tecnico incaricato) ed in € 1.000,00 per l'oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento).

Si fa in ogni caso avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 l'aggiudicatario, qualora sia applicabile al caso de quo la suddetta norma e l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

\* In merito alla conformità catastale, il CTU ha rilevato le seguenti difformità (Rif. ultima scheda catastale in banca dati variazione del 29.07.2009 n. 44479.1/2009 per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione):

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- il vano nel sottotetto è posto al piano nono e non settimo.

Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese del futuro aggiudicatario mediante Redazione pratica Docfa con aggiornamento scheda catastale, con costi presumibili stimati dal CTU in € 1.200,00 per Redazione pratica catastale (onorario professionale del tecnico incaricato) ed in € 100,00 per tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento).

\*\*\*

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati negli atti di provenienza a parte eseguita.

Il tutto salvo errori e come meglio specificato negli atti di provenienza a parte eseguita e nella perizia allegata agli atti della procedura esecutiva.

\*\*\*

## **MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO**

L'offerente deve depositare in busta chiusa all'esterno della quale nulla deve essere annotato, **entro e non oltre le ore 12:00 del 21 NOVEMBRE 2022**, presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina, in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n.2:

1. **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato come segue "PROC. ESEC. R.G.E. 156/2021 TRIB. LECCO"** a titolo di cauzione, che dovrà essere in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo offerto;

2. **DICHIARAZIONE IN CARTA BOLLATA DA € 16,00**, contenente:

- a) N. Procedura Esecutiva : R.G.E. 156/2021;
- b) Indicazione del prezzo offerto, del tempo e modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- c) Indicazione se si intenda avvalersi dell'agevolazione fiscale per la prima casa e/o di altre agevolazioni fiscali;
- d) Nel caso in cui l'offerente sia persona fisica
  - generalità dell'offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico)
  - dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco)
  - stato personale (libero, coniugato ed in tal caso il regime patrimoniale scelto dai coniugi)
  - recapito (e-mail o fax) ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario,

**allegando copia della Carta di Identità, copia del Codice Fiscale, eventuale copia del Permesso di Soggiorno ed estratto per riassunto di matrimonio in carta libera.**

Nel caso in cui l'offerente sia persona giuridica

- Denominazione, sede legale, Codice Fiscale, Partita Iva, N. iscrizione al Registro delle Imprese della Provincia di appartenenza
- generalità del Legale Rappresentante (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico)
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Lecco (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Lecco)
- indicazione della fonte da cui derivano i poteri esercitati dal Legale Rappresentante
- recapito (e-mail o fax) ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario,

**allegando certificato camerale di data non anteriore al 22.08.2022, copia della Carta di Identità del Legale Rappresentante, copia del Codice Fiscale del Legale Rappresentante, Procura notarile ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello Statuto e/o dei patti sociali).**

L'offerta è irrevocabile, salvo che il Professionista Delegato ordini l'incanto oppure siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

\*\*\*

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

### **VENDITA SENZA INCANTO**

#### **1) OFFERTE INEFFICACI:**

- a) offerte pervenute oltre il termine delle ore 12.00 del 21 NOVEMBRE 2022;
- b) offerte inferiori all'offerta minima pari ad € 264.690,00;
- c) offerte non accompagnate da idonea cauzione;
- d) offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari.

## 2) OFFERTA UNICA:

- a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base di € 352.920,00, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 352.920,00 e vi siano istanze di assegnazione, il Professionista Delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;
- c) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base di € 352.920,00 e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato farà luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è stato dal Giudice autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice stesso perché adotti provvedimenti opportuni.

## 3) PLURALITA' DI OFFERTE:

- a) qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato invita in ogni caso alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base di € 352.920,00;

Se tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base di € 352.920,00, il Professionista Delegato procederà nel seguente modo:

- se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;
  - se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti di rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è stato autorizzato dal Giudice a sospendere l'aggiudicazione;
- b) in caso di mancata partecipazione alla gara, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base di € 352.920,00 e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base di € 352.920,00;

In mancanza di tale presupposto, il Professionista Delegato procederà nel seguente modo:

- se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;
- se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta e che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti di rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Professionista Delegato è stato autorizzato dal Giudice a sospendere l'aggiudicazione.

\*\*\*

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al Professionista Delegato per le attività di cui all'art. 591-bis, secondo comma, n. 11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare, presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Roberto Bonacina, in Costa Masnaga (LC), Via C. Battisti n.2, il saldo prezzo (dedotta la cauzione già versata) nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Professionista Delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni, il tutto mediante assegni circolari non trasferibili intestati come segue: “ PROC. ESEC. R.G.E. 156/2021 TRIB. LECCO”.

Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, lo condannerà al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni immobili a lui aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

\*\*\*

### **AVVERTENZE**

*Per le modalità di pubblicazione si fa espresso riferimento all'art. 490 cpc ed a quanto disposto dal Giudice nell'ordinanza di vendita con delega.*

Costa Masnaga, 6 settembre 2022

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Bonacina